

*Andrzej Borowicz**

PODSTAWOWE PROBLEMY REALIZACJI I EKSPLOATACJI
ŚRÓDMIEJSKIEGO ZESPOŁU WYSOKICH BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH NA PRZYKŁADZIE ŚRÓDMIEJSKIEJ DZIELNICY
MIESZKANIOWEJ W ŁODZI

I. WSTĘP

Problematyka zabudowy wysokiej oraz zagadnienie dzielnic śródmiejskich należą od szeregu lat do grupy podstawowych obszarów badawczych wielu gałęzi nauki. Zajmują się nimi bowiem zarówno nauki techniczne jak i ekonomiczne, społeczne oraz medyczne. Intensywność, jak również interdyscyplinarny charakter prowadzonych w zakresie tych zagadnień prac badawczych¹, nie pozwoliły jednak do chwili obecnej dostatecznie wyczerpująco wyjaśnić wszystkich wiążących się z nimi kwestii.

Specyficzna grupa problemów powstaje przy tym w wyniku „nałożenia się” na siebie dwóch wymienionych na wstępie obszarów badawczych, to znaczy problematyki budownictwa wysokiego oraz dzielnic śródmiejskich. Budowanie bowiem w centrach największych miast w Polsce budynków mieszkalnych, zwłaszcza wysokich, rodzi — zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji — wiele problemów, które wymagają pogłębionej analizy.

* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Łódzkiego.

¹ Obszerną, aczkolwiek niekompletną, literaturę przedmiotu w odniesieniu do problematyki zabudowy wysokiej znaleźć można m. in. w A. Borowicz, *Zabudowa wysoka — tendencje i progi rozwoju* (praca doktorska napisana w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji UŁ pod kierunkiem doc. dra Z. Prochowskiego).

Celem niniejszej publikacji jest dokonanie analizy przebiegu i wyników procesu inwestycyjnego podjętego dla zrealizowania jednego z fragmentów Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej, tzw. sektora „B”, oraz podsumowanie pierwszego okresu eksploatacji tego fragmentu śródmieścia Łodzi. Teoretycznym punktem odniesienia dla tych rozważań jest, zamieszczony w pierwszej części artykułu, krótki przegląd podstawowych, spotykanych w literaturze przedmiotu, poglądów i ustaleń na temat specyfiki dzielnic śródmiejskich oraz miejsca i roli zabudowy wysokiej w tych dzielnicach. Takie uszeregowanie poszczególnych wątków wyводу powinno nie tylko zapewnić jego ciągłość logiczną, lecz — co ważniejsze — umożliwić dogłębne wyjaśnienie genezy oraz ocenę konkretnych rozwiązań zastosowanych na terenie łódzkiej Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej.

Zamieszczenie artykułu w „Zeszytach Naukowych UŁ” w serii „Spółdzielczość Mieszkaniowa” uzasadnione jest faktem, że inwestorem bezpośrednim SDM jest Łódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa.

II. PROGRAMOWO-PRZESTRZENNA STRUKTURA DZIELNICY ŚRÓDMIEJSKIEJ — PODSTAWOWE PROBLEMY TEORETYCZNE

Dla zapewnienia w pełni jednoznacznej interpretacji pojęć występujących w niniejszym artykule należy wyjaśnić treść pojęć: „śródmieście” (dzielnica śródmiejska) oraz „centrum” miasta. Choć w języku potocznym występują one często zamiennie, to jednak rzeczywiste znaczenie każdego z nich jest odmienne i ściśle określone.

C. Kotela proponuje jako podstawowe wyróżniki śródmieścia wśród innych fragmentów miasta przyjąć specyfikę jego funkcji oraz przynależności klasowej mieszkańców². Śródmieście jest to, w myśl tej koncepcji, rejon miasta, w którym ze szczególnym nasileniem występują funkcje usługowe oraz który, w przeciwieństwie do przedmieść, zamieszkany jest przez bogatsze warstwy społeczeństwa. Natomiast centrum miasta jest tym rejonem w obrębie śródmieścia, na terenie którego obserwujemy największą koncentrację usług.

W myśl wyżej zacytowanej koncepcji, pojęcie śródmieścia jest ściśle uwarunkowane historycznie. Koncepcja ta znajduje — zwłaszcza w zakresie śródmieścia — swoje pełne potwierdzenie w odniesieniu do Łodzi.

² C. Kotela, *Centra miast*, „Miasto” 1968, nr 5. Na temat sposobów definiowania pojęć „śródmieście miasta” i „centrum miasta” oraz metod określania zasięgu stref śródmiejskich patrz również: S. Juchnowicz, *Śródmieścia miast polskich. Studia nad ukształtowaniem i rozwojem centrów*, Warszawa 1971.

Niezwykłe trafnie charakteryzuje również cytowany autor konieczność dokonania przebudowy dzielnic śródmiejskich w wielu miastach polskich. Stwierdza on mianowicie: „Żywiolowy rozwój miast pod wpływem rewolucji przemysłowej pozostawił nam spuściznę w postaci zagęszczonych, anty-sanitarnych, nie nadających się do pełnienia współczesnych funkcji śródmiejskich, dzielnic centralnych, w których interes prywatnego kamienicznika, fabrykanta i spekulanta terenowego podyktował obraz miast, z jakim przeważnie się spotykamy”³. Także i to sformułowanie jest w pełni adekwatne w stosunku do Łodzi.

Trafne są wreszcie i spostrzeżenia M. Nowakowskiego, który twierdzi, że konieczność przebudowy dzielnic śródmiejskich w wielu miastach wynika z:

- wzrostu powszechnego dobrobytu i będącego jego wynikiem zwiększenia się popytu na usługi, zlokalizowane na ogół w śródmieściu;
- niezwykle dynamicznego rozwoju komunikacji (a zwłaszcza motoryzacji), który udostępnia śródmieścia, szczególnie największych miast, niemal wszystkim mieszkańcom kraju⁴.

Współczesne centrum wielkiego miasta powinno charakteryzować się określonym zespołem cech. Są to: atrakcyjność, funkcjonalność, dostępność, ekonomia rozwiązań, elastyczność. Dla właściwego funkcjonowania śródmieścia i centrum niezbędne jest prawidłowe zaprogramowanie funkcji, które ten obszar miasta ma pełnić w ramach całego organizmu miejskiego. Najwięcej kontrowersji w tym kontekście wzbudzała do niedawna kwestia miejsca i roli funkcji mieszkalnej w zespole zabudowy śródmiejskiej. Wiele cennych obserwacji w tym zakresie zebrano w wyniku zrealizowania centrum liczącego 70 tys. mieszkańców miasta Cumbernauld w Szkocji⁵. Wzniesione tam centrum, „maszyna do załatwiania spraw”, miało być wzorcowym rozwiązaniem w zakresie współczesnego centrum miejskiego. Wszystkie funkcje centralnej dzielnicy miasta umieszczono w jednej budowli, liczącej 800 m długości oraz 183 m szerokości, o zróżnicowanej wysokości, sięgającej 8 kondygnacji. Zastosowane rozwiązanie konstrukcyjne umożliwiało elastyczne, zmienne w czasie wykorzystanie wnętrza budowli. Jednakże mieszkańcy zdecydowanie odrzucili to rozwiązanie, unikając z nim jakichkolwiek kontaktów. Idea pełnej jednofunkcyjności fragmentu zabudowy miejskiej nie sprawdziła się więc w praktyce.

W chwili obecnej dominuje pogląd, iż śródmieście, aczkolwiek w ograniczonym ilościowo i strukturalnie (z wykluczeniem rodzin wielo-

³ Kotela, *op. cit.*, s. 3.

⁴ M. Nowakowski, *Centrum miasta — moda czy potrzeba?*, „Miasto” 1971, nr 12.

⁵ Por.: M. Przyłuski, *Centrum czy śródmieście*, „Architektura” 1971, nr 7; A. Cz., *Nowe centrum miasta Cumbernauld*, „Architektura” 1963, nr 11.

dzielnicy) zakresie, funkcję mieszkalną pełnić powinno. Natomiast na obszarze ścisłego centrum w zasadzie nie powinna być ona lokalizowana⁶.

Nadmiernie wysoka liczba mieszkań w budynkach zlokalizowanych w dzielnicach śródmiejskich jest również niepożądana, zarówno z punktu widzenia jakości życia mieszkańców jak i funkcjonalności dzielnicy śródmiejskiej⁷.

ROLA WYSOKICH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W DZIELNICACH ŚRÓDMIEJSKICH

Budynki wysokie są bardzo ważnym instrumentem przebudowy i modernizacji centralnych dzielnic wielkich miast. O fakcie tym, obok przesadnego nieraz dążenia do nadania miastu charakteru metropolii, decyduje wiele czynników znacznie bardziej racjonalnych. Wymieńmy najważniejsze z nich:

— Mimo iż brak na ten temat zgodności poglądów⁸, teren śródmiejski ma zdecydowanie najwyższą wartość spośród ogółu otaczających go terenów miejskich.

— Dobra, o wysokiej funkcjonalności dzielnica śródmiejska nie może być zbyt rozległa terytorialnie, jej zwartość bowiem — pozwalając na zlokalizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie wielu jednostek usługowych, administracyjnych i innych, które muszą być umiejscowione w centralnej dzielnicy miasta — przyczynia się do oszczędności czasu osób z niej korzystających.

— W dzielnicach śródmiejskich krzyżuje się większość tras środków miejskiej komunikacji. Obecnie w związku z tym przejazd przez te dzielnice jest niejednokrotnie poważnym problemem. Zwartość dzielnicy śródmiejskiej, możliwa do uzyskania dzięki zrealizowaniu jej przy określonym udziale budynków wysokich, umożliwia ograniczenie tego problemu.

— Nowe budynki mieszkalne wznoszone są wg nowego normatywu, który zwykle umożliwia zasiedlenie na dawnej pow. użytkowej mniejszej liczby mieszkańców od mieszkającej tam poprzednio. Chcąc zatem po przebudowie zachować dawną pojemność mieszkaniową dzielnicy należy zwiększyć wskaźnik liczby m² pow. użytkowej przypadającej

⁶ Por. m. in. T. Kachniarz, *Śródmieście — dotychczasowe przemiany i dalsze możliwości*, [w:] *Wybrane problemy urbanistyczne projektowania centralnych ośrodków usługowych*, Warszawa 1967.

⁷ S. Sękowski, *Warunki życia w świetle planów zagospodarowania miejscowego*, „Miasto” 1971, nr 1.

⁸ Por. W. Czerny, *Architektura zespołów osiedleńczych*, Warszawa 1972.

na 1 m² powierzchni zabudowanej, co można osiągnąć tylko w drodze zwiększenia liczby kondygnacji nadziemnych⁹. Jest to moment tym istotniejszy, że dawni mieszkańcy śródmieścia nie decydują się najczęściej na porzucenie tej dzielnicy. Poprzednie miejsce zamieszkania jest bowiem, obok usytuowania miejsca pracy, głównym czynnikiem wpływającym na wybór pożądanej lokalizacji mieszkania¹⁰.

— Rosnący ruch turystyczny nie omija również wielkich miast, gdzie buduje się w związku z tym coraz więcej nowych hoteli. Ich najkorzystniejszą lokalizacją jest śródmieście, a najkorzystniejszą formą zabudowy — budynek wysoki.

Przedstawiona wyżej grupa przyczyn spowodowała, że budynki wysokie są obecnie integralnym elementem zabudowy dzielnic śródmiejskich większości dużych miast świata¹¹.

IV. PRZEBIEG I WYNIKI PRAC PROGRAMOWYCH I PROJEKTOWYCH

1. ETAPOWANIE PRAC NAD REALIZACJĄ SDM W ŁODZI

Generalną przebudowę łódzkiego śródmieścia podjęto w wyniku decyzji jakie zapadły na szczęblu najwyższych organów partyjno-rządowych na początku lat siedemdziesiątych. Nakazywały one zdynamizowanie tempa rozwoju społeczno-gospodarczego Łodzi. Decyzje te spowodowały między innymi przyznanie Łodzi znacznych środków finansowych, które miały być wydatkowane zgodnie z opracowanym, szczegółowym programem wszechstronnego rozwoju miasta¹².

Dla zapewnienia prawidłowej realizacji wielkiego i niezwykle skomplikowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, jakim była przebudowa śródmieścia Łodzi, dokonano jego etapowania. Cały obszar śródmieścia podzielono więc na mniejsze jednostki — sektory, w obrębie których postanowiono prowadzić kolejno prace wyburzeniowo-przygotowawcze i realizacyjne. Najwcześniej rozpoczęte one zostały w sektorze wyznaczonym ulicami: Piotrkowska, Główna, Sienkiewicza, Wigury. Jest to

⁹ Por. W. Nieciński, *Zagadnienia mieszkania i infrastruktury w rozwoju wielkich aglomeracji miejskich*, „Miasto” 1972, nr 3.

¹⁰ W. Czeczterda, *Pożądana lokalizacja mieszkań i rodzaj budynków w świetle badań w warszawskich zakładach pracy*, „Miasto” 1963, nr 8.

¹¹ Por. np. T. Teodorowicz-Todorowski, *Sztokholm 1964. Problemy przestrzenne metropolii*, „Architektura” 1965, nr 6 lub K. Skalski, *Projekt i realizacja dzielnicy Defense w Paryżu*, „Architektura” 1969, nr 6.

¹² *Kierunki rozwoju i modernizacji Łodzi w okresie 1971—1975 oraz założenia na dalsze lata* — KŁ PZPR i PRN w Łodzi.

tak zwany sektor „B”, który będzie podstawą i przedmiotem naszych rozważań w dalszej części niniejszego artykułu.

Bardziej na południe od sektora „B” położony jest sektor II, którego granice przebiegają wzdłuż ulic: Wigury, Sienkiewicza, Piotrkowska, Brzeźna. Zlokalizowane tu zostały dwa szesnastokondygnacyjne budynki mieszkalne o ciekawym, nieregularnym obrysie. Również i w tych budynkach, podobnie jak w sektorze „B”, dolne kondygnacje przeznaczono na usługi. Budynki te wznoszone być mają w łódzkim systemie realizacyjnym, tzw. „łódzkiej ramce”.

Obszar sektora trzeciego zamykają ulice: Piotrkowska, Czerwona, Świerczewskiego oraz ciąg alei Kościuszki. Przy projektowaniu tego sektora uwzględnione zostały dwa istotne wymogi urbanistyczne, a mianowicie:

— zharmonizowano nową zabudowę z istniejącymi na tym terenie dominantami wysokościowymi kościoła ewangelickiego i katedry rzymsko-katolickiej;

— stworzono perspektywiczne zamknięcie dla ciągu alei Kościuszki.

W sektorze III wreszcie zlokalizowane zostaną szesnastokondygnacyjne budynki mieszkalne. Będą one posiadać ciekawe sylwety architektoniczne, podkreślone m. in. za pomocą wydzielonych klatek schodowych. Partery ich przeznaczono, podobnie jak w pozostałych sektorach, na sklepy i usługi.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA SEKTORA „B” ŚRODMIEJSKIEJ DZIELNICY MIESZKANIOWEJ NA PODSTAWIE DOKUMENTACJI PRZEDREALIZACYJNEJ

Prace nad sporządzeniem dokumentacji projektowej dla ŚDM rozpoczęte zostały od rozpisania w ramach Towarzystwa Urbanistów Polskich konkursu zamkniętego na koncepcję przebudowy ŚDM w Łodzi. Konkurs ogłoszony został na zlecenie inwestora spółdzielczego. W konkursie udział wzięło dziesięć zespołów z dużych miast, w których problematyka urbanistyczna wymagająca rozwiązania charakteryzowała się podobną, co i w Łodzi, specyfiką.

Sąd konkursowy uznał, iż najlepszą pracą była praca zespołu z Wrocławia, wobec czego w 1969 r. staraniem władz spółdzielczych, przy wydatnej pomocy władz miejskich, sprowadzono zespół ten do Łodzi w celu kontynuowania przez jego członków podjętych prac projektowych.

W wyniku ustaleń pomiędzy naczelnymi organami spółdzielczości mieszkaniowej oraz Ministerstwem Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych zdecydowano, iż dokumentacja urbanistyczna zespo-

łu zabudowy śródmiejskiej opracowana zostanie przez ZPiUI „Inwestprojekt” w Łodzi, natomiast dokumentację prototypowych budynków wysokich, zlokalizowanych na terenie tego zespołu zabudowy, wykona BPBBO „Miastoprojekt”.

Na terenie sektora „B” o powierzchni 5,29 ha zlokalizowano trzy budynki mieszkalne o wysokości odpowiednio: 18—20—22—24 kondygnacje, 14—16—18 kondygnacji oraz 20—22—24 kondygnacje, a także budynek techniczny, budynek usługowy i przedszkole.

Łączna liczba izb w budynkach mieszkalnych wyniosła 3652.

Pozostałe podstawowe wskaźniki charakteryzujące omawiane w niniejszej publikacji przedsięwzięcie inwestycyjne przedstawiają się następująco: średnia ważona liczba kondygnacji — 15; średnia pow. użytkowa mieszkań — 52,9 m²; struktura mieszkań — M-2 — 11,6% M-3 — 37,8%, M-4 — 39,9%, M-5 — 10,5%, M-6 i M-7 — 0,2%; intensywność zabudowy brutto — 1,1 m²/mieszkańca; intensywność zabudowy netto — 1,6 m²/mieszkańca; gęstość zaludnienia brutto — 775 mieszkańców/ha; gęstość zaludnienia netto — 1106 mieszkańców/ha; jednostkowy koszt globalny w cenach z 1976 r. — 7942 zł/m² pow. użytkowej (jednostkowy koszt bezpośredni — 6135 zł/m² pow. użytkowej, jednostkowy koszt towarzyszący — 1807 zł/m² pow. użytkowej); sklepy — 84,8 m²/1000 mieszkańców; rzemiosło i usługi — 342 m²/1000 mieszkańców.

Do najważniejszych zadań przedsięwzięcia inwestycyjnego, jakim była realizacja sektora „B” SDM należą:

- zadanie I — budynek mieszkalny nr 1;
- zadanie II — budynek techniczny nr 6;
- zadanie IV — budynek mieszkalny nr 2 i 3;
- zadanie VI — pawilon nr 8;
- zadanie VII — przedszkole nr 9;
- zadanie VIII a i VIII b — adaptacja starej zabudowy.

Zgodnie z opinią Łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, będącej przyszłym użytkownikiem wysokich budynków mieszkalnych sektora „B” SDM, powyższy podział na zadania uwarunkowany został przyjęciem jednostkowego wskaźnika kosztów towarzyszących w odniesieniu do poszczególnych budynków mieszkalnych.

Wysokie budynki mieszkalne postanowiono zrealizować w systemie „SBO” i „W-70” z wyjątkiem ich stanów zerowych, które wykonywane być miały metodą tradycyjną.

Znaczna wysokość przewidzianych do realizacji budynków mieszkalnych była powodem, dla którego należało dokonać szeregu prac adaptacyjnych spowodowanych koniecznością podłączenia projektowanego zespołu zabudowy do funkcjonującej już na terenie jego lokalizacji sieci urządzeń infrastrukturalnych. Tak więc:

— w zakresie sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, z uwagi na istniejące przekroje rur w ciągach ulicy Sienkiewicza (125 cm) i Wigury (100 cm), zaszła konieczność wykonania nowych tras głównych o przekroju minimum 230 cm;

— w zakresie sieci gazowej należało dokonać wymiany istniejących rur żeliwnych na stalowe, zwiększając przy tym ich średnice;

— w zakresie sieci elektroenergetycznej należało zaprojektować stacje transformatorowe dysponujące dużym zapasem mocy, z uwagi na brak instalacji gazowej w budynkach wysokich i wynikającą stąd konieczność zastosowania piecy kuchennych elektrycznych.

Przedstawiona w ogólnym zarysie charakterystyka omawianego zespołu zabudowy śródmiejskiej umożliwia dokonanie właściwej interpretacji danych dotyczących wysokości i struktury nakładów inwestycyjnych przewidywanych w zbiorczym zestawieniu kosztów na jego realizację.

Dla wykazania różnic, jakie w zakresie wysokości i struktury nakładów zachodzą pomiędzy śródmiejskim zespołem budynków wysokich a „normalnymi” osiedlami mieszkaniowymi, zastosowano metodę porównawczą, zestawiając nakłady inwestycyjne przewidywane na zrealizowanie sektora „B” ŚDM z nakładami przewidywanymi na realizację osiedli Żubardź-Północ, zadanie Va, Żubardź-Północ, zadanie VI, Chełmońskiego i Czerwony Rynek w Łodzi. Zwłaszcza dwa ostatnie zespoły zabudowy wykazują, pod względem wielkości, znaczne podobieństwo z sektorem „B” ŚDM. Wielkość tych osiedli przedstawia się bowiem następująco: ŚDM sektor „B” — 3652 izby, natomiast osiedle Chełmońskiego — 1244 izby oraz Czerwony Rynek — 5395 izb¹³.

Analizę porównawczą przewidywanych nakładów inwestycyjnych w wyżej wymienionych zespołach zabudowy prezentuje tab. 1.

Przeprowadzone obliczenia pozwalają na sformułowanie wniosku o uderzającym podobieństwie struktur nakładów na realizację śródmiejskiego zespołu zabudowy oraz osiedli „typowych”. Wskazują one na to, iż wpływ, jaki na strukturę nakładów ponoszonych na realizację osiedla wywiera fakt jego śródmiejskiej lokalizacji oraz umieszczenia w nim prototypowej wysokiej zabudowy mieszkaniowej, jest bardzo ograniczony. Procentowe wskaźniki udziału, jakimi charakteryzuje się struktura nakładów na realizację ŚDM sektora „B”, mieszczą się bowiem w przedziale wyznaczonym granicznymi wartościami tych wskaźników, obliczonymi dla czterech osiedli typowych. Tak np.:

¹³ Dokładna charakterystyka osiedli Żubardź-Płn. zad. Va, Żubardź-Płn. zad. VI, Chełmońskiego, Czerwony Rynek patrz: A. Borowicz, *Struktura nakładów inwestycyjnych w osiedlowym budownictwie mieszkaniowym na przykładzie łódzkich osiedli spółdzielczych*, Zeszyty Naukowe UŁ 1978, S. III, z. 30, s. 34 i n.

Tabela 1

Struktura nakładów inwestycyjnych przewidywanych na realizację zespołu zabudowy śródmiejskiej oraz typowych osiedli mieszkaniowych w Łodzi (%)

Rodzaj nakładów	Osiedla typowe				SDM sektor „B”
	Zubardź- -Północ zadanie Va	Zubardź- -Północ zadanie VI	Cheł- moń- skiego	Czer- wony Rynek	
Dokumentacja	1,10	1,51	3,57	2,25	2,60
Przejęcie i przygotowanie terenu	8,56	0,93	1,26	0,43	0,72
Budynki mieszkalne	71,65	77,77	71,50	71,11	72,26
Obiekty usługowe i pomocnicze	—	—	—	6,32	2,57
Obiekty gospodarki energetycznej	—	—	—	—	2,73
Obiekty transportu i łączności	3,04	3,82	4,57	3,83	—
Sieci zewnętrzne	4,29	4,08	8,06	5,58	2,42
wodociągowa	0,14	1,02	1,81	0,53	0,83
kanalizacyjna	0,47	0,64	1,80	2,17	0,76
gazowa	0,17	0,21	0,27	0,33	0,01
ciepłownicza	1,35	1,14	2,28	1,72	0,44
niskiego napięcia	—	0,63	0,58	0,37	0,04
oświetlenie terenu	0,85	0,27	0,71	0,34	0,26
odwodnienie ulicy	1,12	0,10	0,61	—	0,05
telefoniczna	0,19	0,07	—	0,12	0,03
Urządzenie terenu	2,46	2,66	6,21	1,96	3,24
Obiekty zaplecza dla potrzeb wykonawstwa	0,28	0,23	0,07	0,07	0,07
Koszty obsługi inwestorskiej	4,34	4,24	3,49	3,68	3,80
powiernictwo i nadzór	4,30	4,24	1,48	—	1,21
koszty utrzymania zarządu	—	—	1,33	—	1,33
opłaty na CZSBM	—	—	—	—	0,36
ekspertyzy i odbiory	—	—	0,04	—	0,08
generalne wyko-	—	—	—	—	—
nawstwo	—	—	0,28	—	0,82
inne	—	—	0,36	—	—
Rezerwa	4,28	4,76	1,27	4,76	9,59
Ogółem	100	100	100	100	100

Zródło: Opracowanie własne na podstawie dokumentacji rejonu „B” SDM oraz Borowicz, Struktura nakładów inwestycyjnych w osiedlowym budownictwie mieszkaniowym... (por. przyp. 13).

— udział nakładów na badania i dokumentację w całości nakładów wahał się w grupie osiedli typowych w granicach od 1,10 (Zubardź-

-Północ, zadanie Va) do 3,57 (Chelmońskiego), podczas gdy w sektorze „B” ŚMD wyniósł 2,60;

— udział nakładów na przejęcie i przygotowanie terenu w całości nakładów wahał się w grupie osiedli typowych w granicach od 0,43 (Czerwony Rynek) do 8,56 (Żubardź-Północ, zadanie Va), podczas gdy w ŚDM w sektorze „B” wyniósł 0,72;

— udział nakładów na koszty obsługi inwestorskiej w całości nakładów wahał się w grupie osiedli typowych w granicach od 3,49 (Chelmońskiego) do 4,34 (Żubardź-Północ, zadanie Va), podczas gdy w ŚDM w sektorze „B” wyniósł 3,80.

Szczególnie zaskakujący jest fakt, iż pomimo prototypowego charakteru i stosunkowo znacznej wysokości budynków mieszkalnych zlokalizowanych w sektorze „B” ŚMD wskaźnik udziału nakładów na realizację budynków mieszkalnych, w całości nakładów inwestycyjnych wynoszący 72,26, jest w tym zespole prawie analogiczny jak w większości osiedli tradycyjnych.

Wyjątek od omawianej tendencji stanowi pozycja „Rezerwa na wydatki nieprzewidziane”. W pozycji tej wskaźniki udziału nakładów w grupie osiedli typowych mieszczą się w przedziale od 1,27 (Chelmońskiego) do 4,76 (Czerwony Rynek, Żubardź-Północ, zadanie VI). Natomiast w zespole ŚDM sektor „B” przewidziano w tej pozycji nakłady, które stanowią aż blisko 1/10 całkowitych nakładów inwestycyjnych. Jest to zrozumiałe, zważywszy na specyfikę lokalizacji tego osiedla oraz prototypowy charakter i znaczną wysokość jego zabudowy mieszkaniowej.

Przeprowadzone porównanie nie dotyczy wreszcie pozycji „Nakłady na sieć zewnętrzną”, gdyż osiedle śródmiejskie zlokalizowane zostało na terenie w pełni uzbrojonym. Ponoszone w tym zespole nakłady na sieć zewnętrzną związane były jedynie z koniecznością dokonania adaptacji sieci dla potrzeb budynków wysokich oraz dokonania podłączeń budynków do urządzeń infrastrukturalnych.

W tej sytuacji istotnego znaczenia nabiera udzielenie odpowiedzi na pytanie, jak kształtuje się wysokość nakładów jednostkowych w badanym śródmiejskim zespole zabudowy w porównaniu z przyjętymi jako podstawa odniesienia czterema typowymi osiedlami mieszkaniowymi. Dla uzyskania odpowiedzi na to pytanie badawcze obliczono wskaźniki jednostkowe nakładów odniesione do 1 m² pow. użytkowej mieszkań. Rezultaty tych obliczeń prezentuje tab. 2.

Śródmiejski zespół wysokiej zabudowy mieszkaniowej okazał się blisko dwukrotnie droższy od typowych osiedli mieszkaniowych. Zróżnicowanie w wysokości nakładów jednostkowych ogółem wyraża się wskaźnikiem 1,8. Analogiczny wskaźnik wystąpił również w dominują-

cej pozycji nakładów na realizację zabudowy mieszkaniowej Wyższe od średniego zróżnicowanie wystąpiło w następujących pozycjach nakładów: koszty badań i dokumentacji (+2,4), koszty generalnego wykonawstwa (+5,9), rezerwa na wydatki nieprzewidziane (+4,6).

Jest rzeczą oczywistą, iż podstawowym powodem wyższych nakładów poniesionych na realizację osiedla śródmiejskiego w porównaniu z osiedlami typowymi były szczególnie wysokie nakłady, jakie należało ponieść na zespół trzech wysokich budynków mieszkalnych. Koszt realizowanego w tych obiektach 1 m² pow. użytkowej mieszkań, wynoszący ponad 6700 zł, był bardzo wysoki. Dla porównania — nakłady na realizację programów mieszkaniowych typowych osiedli Żubardź-Północ, zadanie Va; Żubardź-Północ, zadanie VI; Chełmońskiego i Czerwony Rynek wyniosły odpowiednio: 4249 zł/m² pow. użytkowej mieszkań, 3728 zł/m² pow. użytkowej, 3444 zł/m² pow. użytkowej, 3521 zł/m² pow. użytkowej — wszystkie nakłady wyrażone w cenach z 1976 r.

Obciążenie lokatorów pełną kwotą nabycia tak drogich mieszkań mogłoby doprowadzić do niepożądanych procesów stratyfikacji społecznej mieszkańców śródmieścia Łodzi. Ażeby zapobiec tym społecznie niepożądanym zjawiskom opracowane zostały, na wniosek spółdzielczości mieszkaniowej, odrębne zasady finansowania wysokich budynków mieszkalnych w ŚDM. Wydana została w tej kwestii specjalna uchwała Rady Ministrów¹⁴. Postanawia się w niej m. in. co następuje:

Jako podstawę do ustalenia wysokości miesięcznej raty opłaty kredytu bankowego wykorzystanego na budowę spółdzielczych mieszkań lokatorskich w trzech budynkach wysokich w rejonie B Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej w Łodzi — podlegającego spłacie na ogólnie obowiązujących warunkach — przyjmuje się rzeczywisty koszt członkowski (nie obejmujący kosztów ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań), pomniejszony o wymagany wkład oraz o kwotę 2500 zł na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Kredyt bankowy w wysokości 2500 zł na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań lokatorskich, po zakończeniu i rozliczeniu kosztów budowy zostanie pokryty:

- 1) w 50% z budżetu centralnego, w kwotach nie przekraczających 5 mln zł rocznie,
- 2) w pozostałej części — z nadwyżki budżetu Rady Narodowej m. Łodzi.

Tak więc uchwała Rady Ministrów, uznając słuszność postulatów spółdzielczości mieszkaniowej, sprecyzowała zasady subwencjonowania budowy reprezentacyjnych obiektów śródmieścia Łodzi, jakimi są wysokie budynki mieszkalne sektora „B” ŚDM, ze środków budżetowych państwa oraz z budżetu Rady Narodowej m. Łodzi.

¹⁴ Uchwała nr 68 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1974 r. w sprawie zasad finansowania budowy wysokich budynków mieszkalnych ŚDM w Łodzi (nie publikowana).

Tabela 2

Wskaźniki nakładów jednostkowych w zespołach typowych oraz w śródmiejskim zespole zabudowy w Łodzi
(zł/m² pow. użytkowej mieszkań)

Rodzaj nakładów	Osiedla typowe					ŚDM sektor „B”	Nakłady w ŚDM średnie nakłady w osiedlach typowych
	Zubardz-Północ zadanie Va	Zubardz- Północ zadanie VI	Cheimoń- skiego	Czerwony Rynek	Średnie nakłady		
1	2	3	4	5	6	7	8
Dokumentacja	65	72	172	110	105	242	2,4
Przejęcie i przygotowanie terenu	508	45	61	21	42	64	1,5
Budynki mieszkalne	4249	3728	3444	3521	3735	6738	1,8
Obiekty usługowe i pomocnicze	—	—	—	—	313	240	0,8
Obiekty gospodarki energetycznej	—	—	—	313	—	255	—
Obiekty transportu i łączności	180	183	220	190	193	—	—
Sieci zewnętrzne	254	195	388	276	278	221	0,8
wodociągowa	8	49	87	26	42	76	1,8
kanalizacyjna	28	30	87	107	63	71	1,1
gazowa	10	10	13	16	12	1	0,1
ciepłownicza	81	55	110	86	83	41	0,5
niskiego napięcia	—	30	28	18	25	4	0,2
oświetlenie terenu	50	13	34	17	28	24	0,9
odwodnienie ulicy	66	5	29	2	33	2	0,1
telefoniczna	11	3	—	6	7	2	0,3

Tabela 2 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7	8
Urządzenie terenu	147	127	299	97	167	307	1,8
Obiekty zaplecza	16	11	4	3	8	6	0,7
Koszty obsługi							
inwestorskiej	259	203	168	183	203	354	1,7
powiernictwo i nadzór	259	203	71	—	178	113	0,6
koszty utrzymania							
zarządu	—	—	65	—	16	124	7,7
opłaty na CZSBM	—	—	—	—	—	33	—
ekspertyzy i odbiory	—	—	2	—	0,5	7	14,0
generalne wyko-							
nawstwo	—	—	13	—	3	77	25,7
inne	—	—	17	—	4	—	—
Rezerwa	254	228	61	236	195	894	4,6
Ogółem	5931	4792	4817	4950	5122,5	9321	1,8

Źródło: Jak w tab. 1.

V. ANALIZA SKŁADU SOCJALNEGO MIESZKAŃCÓW BADANEGO ZESPOŁU ZABUDOWY

Badanie ekonomiczno-społecznych problemów zespołów zabudowy mieszkaniowej nie może — w zakresie zagadnień społecznych — pomijać kwestii struktury zamieszkującej dane osiedle zbiorowości lokatorów. Ta grupa informacji, już sama w sobie stanowiąca interesujący materiał faktograficzny, jest ponadto istotnym punktem wyjścia badań kwestii bardziej szczegółowych, jak np. analiza opinii mieszkańców danego osiedla na określony temat¹⁵.

Rozpoznanie powyższego problemu podjęte zostało również w celu uzyskania odpowiedzi na pytanie, jak dalece troska o zapobieżenie procesom stratyfikacji społecznej i będące jej przejawem decyzje, o których była mowa w punkcie 3.2 niniejszego artykułu, okazały się efektywne.

Badanie składu socjalnego mieszkańców SDM sektora „B” przeprowadzone zostało metodą reprezentacyjną, w oparciu o sytuację jaka występowała w tym zakresie w budynku wysokim nr 2. Podstawą określenia składu socjalnego mieszkańców była charakterystyka głównych lokatorów poszczególnych mieszkań. Badanie relacjonuje stan istniejący w okresie przekazywania mieszkań lokatorom — tzn. w pierwszym półroczu 1978 r.

Informacje źródłowe uzyskane zostały w Łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Niestety, zakres informacji jakimi o głównych lokatorach dysponuje spółdzielczość mieszkaniowa jest bardzo wąski. Dlatego też możliwe było dokonanie analizy składu socjalnego mieszkańców sektora „B” SDM wyłącznie w oparciu o dwie cechy — a mianowicie zawód i wiek. Dla zwiększenia zakresu informacji skorelowano dane dotyczące odpowiednio zawodu i wieku głównych lokatorów każdego z mieszkań z położeniem zajmowanego przezeń mieszkania na określonej kondygnacji.

Strukturę zawodową głównych lokatorów oraz lokalizację zajmowanego przez nich mieszkania prezentuje tab. 3.

Dzieląc ogół mieszkańców budynku nr 2 sektora „B” SDM według wykonywanych zawodów, wyodrębniono siedem grup zawodowych. Są to następujące grupy: pracownicy umysłowi bez wyższego wykształcenia, specjaliści z wyższym wykształceniem, pracownicy fizyczni, przedstawiciele wolnych zawodów, przedstawiciele zawodów artystycznych, studenci, oraz emeryci i renciści.

¹⁵ Badanie takie, mające na celu zebranie opinii mieszkańców SDM na temat funkcjonowania tego zespołu zabudowy, zamierzamy przeprowadzić w najbliższym czasie.

Tabela 3

Główni lokatorzy budynku wysokiego nr 2 w sektorze „B” SDM w Łodzi — według zawodów i lokalizacji mieszkania

Lokalizacja mieszkania według kondygnacji	Struktura zawodowa głównych lokatorów (%)							Całkowita liczba mieszkań zasiedlo- nych
	pracowni- cy umysł- wi bez cenzusu	pracowni- cy umysł- wi z cen- zusem	pracowni- cy fizyczni	wolne zawody	zawody arty- styczne	studenci	emeryci	
I	27	9	19	18	9	—	18	11
II	47	13	13	27	—	—	—	15
III	53	7	13	7	—	7	13	15
IV	20	13	—	27	7	7	26	15
V	47	13	13	7	7	13	—	15
I—V	39	11	11	17	4	6	12	71
VI	20	20	26	20	7	—	7	15
VII	Piętro techniczne				7	7	—	15
VIII	20	20	33	13	7	7	—	15
IX	20	20	13	26	7	7	7	15
X	27	13	7	27	—	13	13	15
XI	40	13	—	26	7	7	7	15
VI—XI	25	17	16	23	5	7	7	75
XII	20	33	13	20	7	7	—	15
XIII	17	25	17	17	17	7	—	12
XIV	10	20	10	30	20	10	—	10
XV	43	—	—	14	29	14	—	7
XVI	—	—	40	40	20	—	—	5
XVII	—	33	34	33	—	—	—	3
XII—XVII	17	21	15	18	15	14	—	52
Ogółem	28	16	14	21	7	7	7	198

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji uzyskanych w Łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W grupie pracowników umysłowych bez wyższego wykształcenia występowały m. in. następujące zawody: technik, technolog, ekonomista, sekretarka, instruktor.

Wśród lokatorów będących specjalistami z wyższym wykształceniem zanotowano występowanie m. in. takich zawodów jak: włókiennik, historyk, mgr wychowania fizycznego, mgr farmacji.

Najsilniejsze zróżnicowanie zawodowe zaobserwowano w grupie pracowników fizycznych, gdzie napotkano pracowników m. in. następujących specjalności: elektryk, elektromonter, monter samochodowy, sprzedawca, operator, cholewkarz, tkaczka, ślusarz, kierowca, krawiec.

Dwie ostatnie grupy stanowiły: wolne zawody reprezentowane przez takie specjalności jak: lekarz, dziennikarz i profesor wyższej uczelni oraz zawody artystyczne reprezentowane wśród mieszkańców analizowanego budynku przez: dyrygenta, muzyka, artystkę baletową, aktorkę, plastyka i reżysera.

Jak na to wskazuje analiza wskaźników udziału, wyszczególnionych w wierszu „Ogółem” tab. 3, wśród lokatorów badanego wysokiego budynku mieszkalnego dominującą liczbowo grupę (28%) stanowili pracownicy umysłowi nie posiadający wyższego wykształcenia oraz przedstawiciele wolnych zawodów (21%). Lokatorzy wykonujący te dwie grupy zawodów stanowili łącznie blisko 50% wszystkich mieszkańców. Trzecią co do liczebności grupą zawodową byli specjaliści z wyższym wykształceniem — 16%. Dopiero na czwartym miejscu (14%) uplasowali się pracownicy fizyczni. Zawody artystyczne, studenci i emeryci, charakteryzując się analogicznym wskaźnikiem udziału wynoszącym 7%, tworzyli stosunkowo niewielkie zbiorowości lokatorów.

Podstawowym wnioskiem, jaki nasuwa się w wyniku podjętej analizy, jest konstatacja wysoce specyficznego składu socjalnego lokatorów śródmiejskiego zespołu zabudowy. Na poparcie tej tezy, obok prezentowanych wyżej wskaźników struktury, można również wysunąć argument, iż w budynku będącym podstawą badania mieszkała tylko jedna tkaczka, a więc przedstawicielka zawodu najbardziej dla Łodzi charakterystycznego, i aż czterech reżyserów.

Rzecz jasna, odnotowanie daleko posuniętej specyfiki składu socjalnego lokatorów śródmiejskiego zespołu zabudowy nie może budzić nadmiernego zdziwienia. Wręcz przeciwnie. W wielu wypowiedziach na temat budynków mieszkalnych zlokalizowanych w dzielnicach śródmiejskich wielkich miast podkreślano przecież wielokrotnie, iż wśród grup zawodowych potencjalnie najsilniej zainteresowanych tą lokalizacją wskazać należy w pierwszym rzędzie na osoby, które swoją pracę zawodową wykonują w różnych porach dnia, a nawet doby — a więc

przedstawicieli wolnych zawodów, zawodów artystycznych i, w pewnym zakresie, specjalistów z wyższym wykształceniem, zwłaszcza pełniących odpowiedzialne funkcje kierownicze.

Pewnym zaskoczeniem może okazać się, w kontekście powyższego stwierdzenia, fakt, iż wśród lokatorów badanego wysokiego budynku mieszkalnego grupą zdecydowanie dominującą okazali się pracownicy umysłowi nie posiadający wyższego wykształcenia. W wyjaśnieniu tej kwestii w chwili obecnej można posłużyć się, z braku materiału źródłowego, wyłącznie domniemaniem. Tak więc można na przykład domniemywać, iż przedstawiciele tej grupy zawodowej okazali się szczególnie podatni na pewne tendencje snobistyczne, jakie niewątpliwie w określonych środowiskach mogły wyrazić się dążeniem do zamieszkania w centrum miasta.

Na zakończenie tej sekwencji niniejszego opracowania dokonamy zestawienia struktury mieszkańców badanego wysokiego budynku łódzkiego śródmieścia ze strukturą zbiorowości lokatorów osiedla Za Żelazną Bramą w Warszawie. Pewne istotne podobieństwa zachodzące pomiędzy tymi dwoma zespołami zabudowy (wysoka zabudowa mieszkaniowa, położenie w obrębie dzielnicy śródmiejskiej lub w jej sąsiedztwie) dopuszczają możliwość takiego porównania. Porównawcze zestawienie prezentuje tab. 4.

Tabela 4

Struktura zawodowa mieszkańców poszczególnych kondygnacji
budynku mieszkalnego — analiza porównawcza (%)

Wyszczególnienie	Pracownicy fizyczni		Specjaliści z wyższym wykształceniem	
	Warszawa	Łódź	Warszawa	Łódź
Ogółem mieszkańcy osiedla	15	14	44	16
Mieszkańcy od I do V kondygnacji	22	11	35	11
Mieszkańcy powyżej XII kondygnacji	12	15	50	21

Źródło: Tab. 3 oraz T. Burger, *Spoleczna i demograficzna ewolucja osiedla Za Żelazną Bramą*, [w:] *Studia nad osiedlami*, Warszawa 1978, s. 157.

Dokonane zestawienie nie wykazuje istotniejszych podobieństw, tak w zakresie struktury całkowitej populacji mieszkańców analizowanych osiedli według zawodów (por. wiersz 1 tab. 4), jak również w zakresie przemian tej struktury na poszczególnych kondygnacjach budynków.

Jedynе podobieństwo dostrzec można w grupie specjalistów z wyższym wykształceniem. Lokatorzy będący przedstawicielami tej grupy

zawodowej zamieszkują bowiem w obu przypadkach liczniej na kondygnacjach najwyższych niż na najniższych. Ta ogólna tendencja jest jednak wyrażona poprzez wskaźniki szczegółowe o bardzo zróżnicowanej wysokości.

Analiza zależności występujących pomiędzy wiekiem głównych lokatorów a położeniem zajmowanych przez nich mieszkań na określonych kondygnacjach budynku dokonana została w tab. 5.

Z tabeli tej odczytać można, iż wśród mieszkańców badanego budynku przeważają ludzie młodzi, urodzeni po 1951 r. (21⁰/₀) oraz osoby w sile wieku urodzone w latach 1941—1950 (32⁰/₀). Łącznie ponad połowa głównych lokatorów budynku nr 2 nie przekroczyła w chwili otrzymania mieszkania wieku 40 lat.

Korelacja występująca pomiędzy wiekiem lokatora oraz położeniem jego mieszkania na określonej kondygnacji ma charakter złożony. Faktem jest, że osoby najstarsze, urodzone przed 1920 r., w zasadzie nie zamieszkują wyżej niż na dwunastej kondygnacji. Jednakże z drugiej strony wskaźniki udziału osób z dwóch najmłodszych grup wiekowych liczone dla poszczególnych kondygnacji nie wykazują większego zróżnicowania. Szczególnie wyraźnie zjawisko to można zaobserwować na przykładzie grupy mieszkańców urodzonych w latach 1941—1950.

VI. PODSTAWOWE PROBLEMY EKSPLOATACJI WYSOKICH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH ZLOKALIZOWANYCH W ŚDM

Pierwszy okres eksploatacji wysokich budynków mieszkalnych sektora „B” ŚDM pozwolił administratorom odpowiedzialnym z ramienia spółdzielczości mieszkaniowej za ich stan techniczny na zebranie wstępnej grupy spostrzeżeń. Uwagi te dają się pogrupować w dwa, w miarę jednorodne, zestawy problemów.

Pierwsza grupa zgłaszanych przez administratorów uwag dotyczyła trudności, jakie w początkowym okresie eksploatacji wysokich budynków mieszkalnych sektora „B” ŚDM wystąpiły na skutek wadliwych rozwiązań projektowych oraz niewłaściwego wykonawstwa budowlanego. W grupie tej podnoszono między innymi następujące kwestie szczegółowe:

— Niedostatecznie starannie przemyślane zostało rozwiązanie zsypu śmieciowego, ponieważ projektant nie przewidział możliwości dojazdu samochodu Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania w bezpośrednie sąsiedztwo zsypu. Tymczasem większa niż w innych budynkach liczba mieszkań przypadających na jeden zsyp jest powodem, dla którego gospodarz domu musi na jedną klatkę mieć przygotowanych około piętnastu pojemników na każdy dzień.

Tabela 5

Główni lokatorzy budynku mieszkalnego nr 2 w sektorze „B” ŚDM w Łodzi — według wieku i lokalizacji mieszkania

Lokalizacja mieszkań według kondygnacji	Struktura wiekowa (rok urodzenia) głównych lokatorów (%)							Całkowita liczba mieszkań zasiedlonych
	przed 1900	1901—1910	1911—1920	1921—1930	1931—1940	1941—1950	po 1951	
I	9	9	9	19	—	27	27	11
II	—	—	7	13	20	53	7	15
III	—	7	13	21	13	33	13	15
IV	13	13	13	20	20	13	8	15
V	—	—	20	13	13	27	27	15
I—V	4	6	13	17	14	31	15	71
VI	—	6	—	27	27	20	20	15
VII	—	—	—	Piętro techniczne				—
VIII	—	—	7	40	27	20	6	15
IX	—	—	13	7	13	53	14	15
X	—	7	7	13	13	33	27	15
XI	—	—	—	7	13	40	40	15
VI—XI	—	3	5	19	19	33	21	75
XII	—	—	—	13	33	27	27	15
XIII	—	—	—	9	33	33	25	12
XIV	—	—	—	10	10	40	40	10
XV	—	—	14	29	29	14	14	7
XVI	—	—	—	20	—	60	20	5
XVII	—	—	—	—	—	67	33	3

Źródło: Jak w tab. 3.

— Piony kanalizacyjne wykonane zostały w analizowanych budynkach z rur PCV, tymczasem tworzywo to, w trakcie czyszczenia i konserwacji zsypów, bardzo często ulega uszkodzeniom.

— Brak możliwości usuwania wody utrudnia w istotny sposób odpowietrzanie pionów centralnego ogrzewania na siódmej oraz najwyższej kondygnacji.

— Do masywnych okien budynku wysokiego zastosowano okucia, zawiasy i zamki o złej jakości, co jest powodem częstych reklamacji ze strony użytkowników.

— Zastosowanie płytek PCV w charakterze wykładziny podłogowej na korytarzach okazało się w praktyce rozwiązaniem również nie do końca przemyślanym. Administratorzy podkreślali bowiem brak mechanicznych urządzeń do czyszczenia i froterowania tego rodzaju wykładzin. Nawet w przypadku ich posiadania wyłania się kolejny problem wynikający z braku na korytarzach gniazdek niskiego napięcia, co wyklucza możliwość korzystania z wszelkich urządzeń o napędzie elektrycznym.

Druga grupa problemów, jakie wyłoniły się w początkowym okresie eksploatacji budynków i znalazły swoje potwierdzenie w wypowiedziach administratorów, związana jest z zarządzaniem wysokimi budynkami mieszkalnymi sektora „B” ŚDM. Odpowiedzialni za ich stan administratorzy wskazywali w tym zakresie szczególnie na:

— występowanie masowych kradzieży osprzętu elektrycznego na klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach do nich przyległych jak zsypy i komórki;

— trudności z zakupem środków chemicznych niezbędnych do czyszczenia i konserwacji ościeżnic okiennych wykonanych z aluminium;

— fakt, iż specyfika budynku wysokiego powoduje, że trudności związane z takimi np. „typowymi” awariami, jak przerwa w dopływie prądu czy też zablokowanie pionu kanalizacyjnego, dotyczą siłą rzeczy większej liczby mieszkańców i mają poważniejsze konsekwencje niż w innym typie zabudowy.

VII. ZAKOŃCZENIE

Artykuł niniejszy jest pierwszą publikacją z planowanej serii opracowań poświęconych specyficznym problemom realizacji i eksploatacji zespołów śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej. Ukazano w nim, na tle podstawowych problemów teoretycznych struktury funkcjonalno-przestrzennej dzielnic śródmiejskich oraz roli jaką w jej ramach mają do spełnienia wysokie budynki mieszkalne, kilka zasadniczych proble-

mów osiedli tego rodzaju na przykładzie sektora „B” Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej w Łodzi.

Szczególną uwagę zwrócono na zagadnienie wysokości i struktury nakładów inwestycyjnych w porównaniu z typowymi osiedlami mieszkaniowymi. Analizie poddano skład socjalny lokatorów. Zrelacjonowano wreszcie, w oparciu o wypowiedzi administratorów, podstawowe problemy, jakie wystąpiły w początkowym okresie eksploatacji wysokich budynków mieszkalnych sektora „B” Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej.

W kolejnych publikacjach zamierzonego cyklu pragniemy dokonać analizy trudności wykonawczych przedsięwzięciach budowlano-montażowych realizujących osiedla śródmiejskie oraz efektów ekonomicznych, jakie przedsiębiorstwa wykonawcze uzyskują z tytułu tego rodzaju produkcji. Zamierzamy zebrać również opinie użytkowników o mieszkaniach położonych w wysokim budynku mieszkalnym dzielnicy śródmiejskiej w kontekście problemu badawczego zasygnalizowanego w pytaniu: w jakim stopniu niedogodności będące immanentną cechą wysokiego budynku mieszkalnego są — w odczuciu mieszkańców — rekompensowane śródmiejską lokalizacją zajmowanych przez nich mieszkań?